

令和元年度第1回印西市都市計画審議会会議録

日 時	令和元年7月26日（金）午後1時30分から午後2時25分まで	
場 所	印西市役所 庁舎別館1階 農業委員会会議室	
出席者	委 員	伊藤委員、大崎委員、菊地委員、篠田委員、柴崎委員、山田委員、 軍司委員、松本委員、木村委員（代理：坂口交通課長）、町田委員
	印西市	板倉市長 都市建設部：川嶋部長 都市計画課：笛田課長、飯島課長補佐、鈴木係長、宮崎主査 建築指導課：渡辺課長、小池係長
欠席者	山崎委員	
傍聴者	1名	
議 題	<p>日程第1 会長の選出</p> <p>日程第2 会長職務代理者の指名</p> <p>日程第3 会議録署名委員の指名</p> <p>日程第4 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について 議案第2号 印西都市計画地区計画の変更について</p>	
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議次第 ・ 諮問文 ・ 委員名簿 ・ 印西市都市計画審議会条例 ・ 議案資料 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について・・・（ 1 ） <ul style="list-style-type: none"> ① 小林浅間二丁目地区地区計画・・・（1-①） 議案第2号 印西都市計画地区計画の変更について・・・（ 2 ） <ul style="list-style-type: none"> ① 鹿黒南業務施設地区地区計画・・・（2-①） ② 泉野地区地区計画・・・（2-②） ③ 牧の台地区地区計画・・・（2-③） ④ みどり台・つくりや台地区地区計画・・・（2-④） ⑤ 高花一丁目地区地区計画・・・（2-⑤） ・ 印西市都市マスタープラン策定基本方針 	

議事の概要

進 行 定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

本日の進行につきましては、私、都市計画課の飯島が務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の予定といたしましては、初めに「印西市都市計画審議会委員の委嘱状交付式」を行いまして、その後に「都市計画審議会」を開催させていただきますので、よろしくお願いいたします。

進 行 それでは、これより委嘱状交付式を行います。委嘱状は、市長より交付させていただきます。お名前を順次呼びいたしますので、その場でご起立をお願いします。

進 行 伊藤 益美 様
大崎 淳史 様
菊地 愛子 様
篠田 道雄 様
柴崎 達夫 様
山田 喜代子 様
軍司 俊紀 様
松本 有利子 様
印西警察署署長 木村 義人 様
印旛土木事務所所長 町田 英之 様

なお、山崎利雄様が委員に選任されておりますが、ご都合のため、本日は欠席でございます。それでは、改めまして、委員の皆様をご紹介させていただきたいと思っております。

学識経験者として

元印旛地区地域審議会委員 伊藤 益美 委員

同じく東京電機大学准教授 大崎 淳史 委員

同じく元本埜地区地域審議会委員 菊地 愛子 委員

同じく印西市農業委員会会長 篠田 道雄 委員

同じく印西市観光協会及び印西市商工会会長 柴崎 達夫 委員

同じく元印旛村都市計画審議会委員 山崎 利雄 委員

議会選出の 山田 喜代子 委員

同じく 軍司 俊紀 委員

同じく 松本 有利子 委員

関係行政機関として 印西警察署署長 木村 義人 委員

代理 交通課長 坂口 様

同じく印旛土木事務所所長 町田 英之 委員

以上の11名様でございます。

市 長	<p>皆様、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ここで、板倉市長よりごあいさつを申し上げます。</p> <p>皆様、こんにちは、市長の板倉正直でございます。</p> <p>本日は、大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席を頂きまして誠にありがとうございます。</p> <p>また、委員の皆様におかれましては、日頃より、市政運営並びに都市計画行政に関して、多大なるご支援とご協力を賜っておりますことに、この場をお借りしまして、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>この度、委嘱状を交付させて頂きましたが、委員の皆様には、印西市のより良い発展のために、それぞれのお立場で、貴重なご意見やご助言をいただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日、ご審議いただきます案件は、2議案でございまして、内容は「地区計画の決定」及び「地区計画の変更」となっております。</p> <p>現在、市では、良好な市街地環境の形成や保全を図るため、34地区の地区計画を定めておりますが、このうち5地区の変更と、新たに1地区の決定を行うものです。</p> <p>詳細につきましては、この後、担当よりご説明させていただきますので、皆様、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>以上、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。</p>
進 行	<p>以上をもちまして、委嘱状交付式を終了いたします。ここで、少々お時間をいただきまして、本日、出席しております職員を紹介させていただきます。川嶋都市建設部長、よろしくお願いいたします。</p>
川嶋部長	<p>(出席職員紹介 笹田課長、飯島課長補佐、鈴木係長、宮崎主査、渡辺課長、小池係長)</p>
進 行	<p>次に、審議に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。</p> <p>本日の資料は、「次第」、「諮問文」、「委員名簿」、「印西市都市計画審議会条例」、「議案資料」、「印西市都市マスタープラン策定基本方針」の以上6点でございます。資料は、おそろいでしょうか。</p>
進 行	<p>【開 会】</p> <p>それでは、これより、令和元年度第1回印西市都市計画審議会を開催させていただきます。</p>
進 行	<p>【報告事項（開催要件、傍聴、録音）】</p> <p>はじめに、ご報告が3点ございます。1点目は審議会開催要件の報告でございますが、本日の出席委員は、委員11名のうち半数以上の10名の出席をいただ</p>

	<p>いており、「印西市都市計画審議会条例」第6条第2項の規定により、会議の開催要件を満たしておりますことを、御報告いたします。2点目は会議の公開と傍聴でございますが、当審議会は印西市市民参加条例の規定により、公開とさせていただきます。本日の傍聴者は1名でございます。3点目は会議の録音でございますが、会議録を作成する都合により録音をさせていただきますので、予めご了承ください。以上、3点です。</p> <p>それでは、議事に入らせていただきたいと思います。なお、議事進行につきましては、審議会条例第5条第2項の規定により、審議会は会長が議長となり、会議を進めていくことになっております。しかし、今回は改選により委員の皆様が新規選出となり、会長が空席となっております。つきましては、会長が選出されるまでの間、市長が臨時に議長を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委員	(異議なしとの声あり)
進行	ありがとうございます。それでは、市長を臨時の議長とさせていただきます。
議長	それでは、会長が選出されるまでの間、臨時に議長を務めさせていただきます。ご協力をよろしくお願い申し上げます。本日の議事日程については、お手元の次第に沿って進めてまいります。
議長	<p>【日程第1 会長の選出】</p> <p>それでは、「日程第1 会長の選出」に入ります。 事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい、それでは、会長の選出について説明いたします。</p> <p>会長の選出につきましては、審議会条例第5条第1項の規定により、会長は「学識経験のある者につき、任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める」とされております。従いまして、先ほど委員にご就任いただいた伊藤委員、大崎委員、菊地委員、篠田委員、柴崎委員、山崎委員6名の皆様から、会長を選出することになります。選挙の方法につきましては、推薦方式を採用されてはいいかがかと考えております。</p>
議長	それでは、皆さんにお諮りします。事務局より提案がありましたとおり、会長は、「学識経験のある者につき任命された委員」の中から推薦により選出したいと思いますが、ご異議ありませんか。
委員	(異議なしとの声あり)
議長	<p>「異議なし」と認めます。</p> <p>会長の選出方法は、「学識経験のある者につき任命された委員」の中から推薦により行うこととします。それでは、どなたか会長を推薦していただけますか。</p>

軍司委員	はい、議長
議 長	軍司委員。
軍司委員	引き続き、篠田委員に会長を推薦します。
議 長	ありがとうございます。他にご意見ございますか。
委 員	(意見なしとの声あり)
議 長	それでは、お諮りします。軍司委員から推薦いただきましたとおり、篠田委員に会長をお願いすることについて、異議ありませんか。
委 員	(異議なしとの声あり)
議 長	「異議なし」と認めます。それでは、篠田委員に会長をお願いしたいと思います。篠田委員、会長をお引き受けいただけますか。
篠田委員	分かりました。
議 長	ありがとうございます。ただいまの結果により、篠田委員が会長に決定しました。
進 行	それでは、篠田委員、会長席へご移動し、ご挨拶をお願いしたいと思います。
篠田会長	ただいま、会長職をおおせつかりました、篠田でございます。微力ではございますが、精一杯努めさせていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。今後、委員みなさま方の活発なご審議を通じ、実りある会としてまいりたいと考えておりますので、ご協力の程、よろしくお願いいたします。
市 長	以上で、臨時の議長としての職務が終わりましたので、新会長と交代いたします。皆さん、ご協力いただき有難うございました。
進 行	大変申し訳ありませんが、市長はこの後、公務がございますので、ここで退席させていただきます。
	(市長退席)
篠田会長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いします。

篠田会長	<p>【日程第2 会長職務代理者の指名】 それでは、「日程第2 会長職務代理者の指名」に入ります。事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>会長職務代理者の指名につきましては、印西市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が指名することとなっております。従いまして、ここで、会長に委員の皆さんの中から職務代理者を指名していただくこととなります。</p>
篠田会長	<p>分かりました。それでは、私が指名させていただきます。会長職務代理者につきましては、これまでの審議会委員としての実績をお持ちの、柴崎委員を指名させていただきますと思います。よろしくをお願いします。</p>
柴崎委員	<p>分かりました。</p>
篠田会長	<p>【日程第3 会議録署名委員の指名】 次に、「日程第3 会議録署名委員の指名」に移ります。事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい、ご説明いたします。本審議会におきましては、「印西市市民参加条例」に準じて、審議会の会議及び会議録等を公開する事となっており、本審議会の会議録は、要約方式で作成しております。会議録の内容は、会長と審議会の開催毎に会長が指名する会議録署名委員の合計2名でご確認をいただき、確定させていただいております。つきましては、会長より、本日の審議会における会議録署名委員1名の指名をお願いいたします。</p>
篠田会長	<p>分かりました。それでは、私から、本日の会議録署名委員を指名させていただきます。本日の会議録署名委員には、伊藤委員を指名させていただきます。よろしくをお願いします。</p>
篠田会長	<p>【日程第4 議案第1号の議案審議】 それでは、日程第4の議案審議に入りたいと思います。 議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」審議いたします。事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>【議案第1号の説明】 本日の議題については、主に議案資料に基づいて説明させていただきます。表紙から1ページをめくって頂くと、目次がございます。この目次の右側の数字は、インデックスの番号に対応しております。あわせて、インデックスから始まるそれぞれの議案ごとに、右下にページ番号をふらせて頂きました。</p>

インデックス1の地区計画の決定について、説明させていただきます。今回、新たに決定対象としております地区計画は、小林浅間二丁目地区の1地区でございます。

印西市では現在、34地区の地区計画を定めておりますが、今回、小林浅間二丁目の一部におきまして、35番目の地区計画を決定するものでございます。

本地区は、JR小林駅の南約600メートルに位置しており、以前は開発事業者の社宅用地となっていた土地で、面積は約2ヘクタール、用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されています。また、小林北小学校や小林中学校も徒歩圏内にあるところで、現在は開発事業が終わり、今後は戸建の建築が予定されているところです。本地区計画については、土地の開発申請があった頃から土地所有者と地区計画の決定についての協議を進めており、地区計画の縦覧についても法定どおり進み、今回この都市計画審議会に諮問させていただくものでございます。

それでは、地区計画の内容について、内容を説明させていただきます。資料のインデックス1—①の2ページ目をご覧ください。表の上から2行目、位置についてですが、小林浅間二丁目及び小林浅間三丁目の各一部に区域を設定いたします。小林三丁目は、道路の一部も含めて地区計画を決定しておりますので、道路部分が小林三丁目の一部となっております。

本ページは地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針に関する内容となっております、具体的な制限内容は次のページの3ページとなります。1ページめくっていただき、3ページ目をお開きください。こちらが具体的な地区計画における制限の内容となります。表の上から3行目、建築物等の用途の制限についてですが、上から順番に(1)長屋(住戸の数が2戸のものを除く。)、(2)建築基準法別表第2(い)項第3号に掲げる建築物、これは共同住宅、寄宿舍、下宿です。(3)建築基準法別表第2(い)項第4号に掲げる学校、(4)建築基準法別表第2(い)項第5号に掲げる建築物、これは具体的には神社、寺院、教会その他これらに類するものです。(5)建基法別表第2(い)項第7号に掲げる公衆浴場について制限しております。

その下の行にまいりまして、建築物の敷地面積の最低限度を165平方メートルとしております。これは印西市の開発に関する条例に基づいております。

ひとつ下の行、壁面の位置の制限については、道路境界からは1.2メートル、その他の境界線からは1メートルとしております。これは周辺の建築協定の内容とあわせたものです。

一番下の行、建築物等の形態又は意匠の制限については、(1)で周辺環境の美観風致を損ねる屋根、外壁を避けることとし、(2)では開発行為によって計画された地盤面の高さを変更してはならないものとしております。

ひとつ下の行、垣又はさくの構造の制限については、道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とし、生垣以外とする場合は、地盤面からの高さを2メートルまで、その上部半分以上を開放性のあるフェンスとすることといたしました。

地区計画の制限内容については以上となります。次に、今回決定いたします小林浅間二丁目地区についての都市計画手続きを説明させていただきます。本地区計画につきましては、平成31年3月末までに地権者に対して説明をおこないま

	<p>した。その後に千葉県との事前協議を4月に行い、原案の縦覧を6月4日から6月17日まで行い、案の縦覧を6月25日から7月9日まで行いました。この間、意見の提出はありませんでした。本日の都市計画審議会における答申があった後、千葉県との法定協議をおこない、8月下旬に決定の告示を行う予定としております。</p> <p>議案第1号に関する説明については、以上でございます。</p>
篠田会長	<p>それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第1号に対する質疑を行いたいと思います。何かご意見、ご質問はありませんか。</p>
山田委員	<p>地区計画の決定にあたって、縦覧者数が何人いたのか。</p>
事務局	<p>原案縦覧者は無し、案の縦覧者が1人です。</p>
松本委員	<p>現場を見たところ、この土地を出るとすぐに幹線道路に繋がっていて、歩道が途切れた場所から車が出てくるような場所だったが、この辺りは児童が多く歩いていて、歩行者が多いイメージがあった。土地から出るときに一時停止の線はあったが、幹線道路なので車の通りが多く歩行者よりも車の方に目が行ってしまうのではないかと感じた。なので、一時停止部分に道路に凹凸のつくようなものであったり、注意を促すような看板を付ける予定はあるのかを聞きたい。</p>
事務局	<p>道路の交通安全施設に関しては、現在ある形状で完成形です。そういった案件に関しては、今後、関係部署と調整をおこなっていけるよう、今回の審議会の意見ということで話の方はさせていただきたい。</p>
山田委員	<p>この開発をするにあたって近隣に説明をしたと思うが、近隣の方からどういう意見があり、どのように対処したのか。</p>
事務局	<p>開発の当初計画においては、道路の配置がコの字となっていた。現在はコの字道路から北側に抜ける道路があるが、この道路が無い計画であった。</p> <p>自治会に説明会をおこなったところ、コの字型道路だけでは東側道路の交通が多くなってしまふ、という意見をいただき、北側に向けて抜ける道路を作ったという経緯がある。この道路を作ることによって、近隣の自治会に了解をいただいた。</p>
篠田会長	<p>他にご意見、ご質問はありませんか。</p>
委員	<p>(なし)</p>
篠田会長	<p>【議案第1号の採決】 では、採決を行います。 議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」、原案のとおりとし、意</p>

篠田会長	<p>見が無いものとして答申することに賛成される方の挙手をお願いします。</p> <p>挙手全員です。それでは、議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」は原案のとおりとし、意見が無いものとして答申いたします。</p> <p>【日程第4 議案第2号の議案審議】</p> <p>それでは、議案第2号の議案審議に入りたいと思います。</p> <p>議案第2号「印西都市計画地区計画の変更について」審議いたします。事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>【議案第2号の説明】</p> <p>議案第2号の印西都市計画地区計画の変更について、説明させていただきます。今回お諮りしております変更案件は、5地区ございます。インデックスで申しますと2-①から2-⑤までですが、全て同じ変更内容となっております。</p> <p>今回変更対象となる地区は、鹿黒南業務施設地区、泉野地区、牧の台地区、みどり台・つくりや第地区、高花一丁目地区の5地区です。</p> <p>鹿黒南業務施設地区は学校給食センターやグッドマンを含む約69.2ヘクタールの区域、泉野地区はコストコやカインズモールを含む約48.7ヘクタールの区域、牧の台地区は印西総合病院を含む約70.2ヘクタールの区域、みどり台・つくりや台地区はスズケンやナンシン、日栄インテックを含む72.9ヘクタールの区域、高花一丁目地区はマツダ、スズキ、ダイハツ、トヨタカローラなどを含む約8.7ヘクタールの区域です。</p> <p>それでは、次に変更内容について説明させていただきます。資料2-①、5ページ目をご覧ください。計画書の新旧対照表で、右側が変更前、左側が変更後となっております。この表のうち、建築物等の用途の制限のカッコ9において、大気汚染防止法に基づく制限を設けております。変更前をご覧くださいと、第10項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第11項に規定する特定粉じん発生施設となっておりますが、大気汚染防止法が改正された結果、10項が1つ繰り上がり9項となり、11項が1つ繰り上がりまして10項となりました。この改正に伴い地区計画の内容についても変更するものでございます。項目番号は変わりましたが、その制限内容が変わるものではございません。また、本地区以外の4地区においても全く同様の変更としておりますので、その他の地区の説明については省略させていただきます。</p> <p>最後に、今回変更します地区計画についての都市計画手続きを説明させていただきます。本地区計画につきましては、千葉県との事前協議を4月に行い、原案の縦覧を6月4日から6月17日まで行い、案の縦覧を6月25日から7月9日まで行いました。この間、意見の提出はありませんでした。本日の都市計画審議会における答申があった後、千葉県との法定協議をおこない、8月下旬に変更の告示を行う予定としております。</p> <p>以上で、議案第2号の説明を終わります。</p>
篠田会長	<p>それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第2号に対する質疑を</p>

	行いたいと思います。何かご意見、ご質問はありませんか。
山田委員	縦覧者に関する資料を、以前はいただいていたと思うのですが。
事務局	以前から配布はしていませんでしたが、今後は資料として用意したいと思えます。
篠田会長	他にご意見、ご質問はありませんか。
委員	(なし)
篠田会長	<p>【議案第2号の採決】</p> <p>では、採決を行います。議案第2号「印西都市計画地区計画の変更について」、原案のとおりとし、意見が無いものとして答申することに賛成される方の挙手をお願いします。</p>
篠田会長	挙手全員です。それでは、議案第2号「印西都市計画地区計画の変更について」は原案のとおりとし、意見が無いものとして答申いたします。
篠田会長	以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。ご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。
進行	篠田会長ありがとうございました。
進行	<p>【次第3 報告事項】</p> <p>それでは、次第3の「報告事項」に入ります。事務局の方から印西市都市マスタープランにつきまして報告をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局より印西市都市マスタープランの策定基本方針について説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料、印西市都市マスタープラン策定基本方針をご覧ください。1ページ開いていただいて、1番目、都市マスタープラン策定の趣旨について説明します。印西市都市マスタープランは、平成15年度に策定し、その後、平成22年の市村合併を契機に平成24年度に改訂を行い、令和2年度を計画目標年度としているところです。現在、改訂された都市マスタープランに基づき、都市づくりを行っているところですが、お手元の資料3番に記載してます、策定における基本的視点をもって、引続き魅力的な都市づくりを展開していくため、令和3年度から令和12年度を計画期間とした次期都市マスタープランを策定します。2番目、都市マスタープランの構成については、現在のマスタープランの構成である全体構想、地区別構想、実現化方策を基本として策定を考えております。4番目、策定体制や市民参加を含めました、スケジュールにつきましては、添付のA3横</p>

	<p>版の図をご覧ください。策定体制につきましては、図左側の項目に掲げる、庁内体制を組織し、また、外部組織といたしましては、上から２段目の策定委員会を、市民、知識経験を有する者、市の関係団体、行政機関の担当者など１１名で組織いたしました。市民参加の体制といたしましては、市民アンケート、地区別説明会の開催、パブリックコメントを行い、幅広い意見を頂きながら、庁内組織や外部組織などの体制で頂きました各意見を検証し、都市マスタープランの案を策定したいと考えております。「都市計画審議会」の係わりについては、図中、下段で示すとおり、今年度末に全体構想の説明、来年度でにおいては新印西市都市マスタープランについて、説明したいと考えております。以上で印西市都市マスタープランについての説明を終わります。</p>
進 行	<p>ただいま事務局からの説明がありました。委員の皆様からご質問ありますでしょうか。</p>
委 員	<p>(な し)</p>
進 行	<p>市の総合計画においては今年と来年度の２年間で策定しますが、都市マスタープランについてもその計画に即した形でこの２年間で策定してまいります。千葉ニュータウン事業が収束し、今後１０年先のマスタープランを策定するものですが、今後も委員の皆さまのご意見をいただきながら進めてまいりたいと考えております。よろしく願いいたします。</p>
進 行	<p>それでは、次第４の「その他」に入ります。委員の皆様から何かありますでしょうか。</p>
柴崎委員	<p>都市マスタープランの策定について。今まで、都市マスタープランを見たり携わってきたなかで、どうしても具体的なものでなくて、抽象的な表現が多く、はっきりしないことが多かった。計画を作ってもどれだけ実行できたか、それを評価していかないと、いつも良い計画を作って絵に描いた餅で終わりというような感覚がある。</p> <p>これから新しい計画を作るにしても、今までのマスタープランに対してどれだけ実行できたかを評価しないと、作りっぱなしになってしまったケースが多い。具体的なプランにしていきたいと思っています。</p>
事務局	<p>印西市の総花的なものではなくて独自の特色ある街づくりを進めていくための計画を、頂いた意見をふまえて事務局の方で進めて行きたい。計画の評価ということについても、今回の策定の中で行うが、今後は途中段階での進行管理も取り入れていくべきではないかと考えております。貴重なご意見ありがとうございます。</p>
進 行	<p>他になにかございませんでしょうか。</p>
委 員	<p>(な し)</p>

進 行	それでは、これで、本日の予定は全て終了いたしました。 以上をもちまして、令和元年度第1回印西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。 (以上)
-----	--

令和元年7月26日に行われた印西市都市計画審議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和元年8月8日

印西市都市計画審議会
会 長

篠 田 道 雄

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

伊 藤 益 美
